



**Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée**

(Siège social : 1ter, rue Lavoisier – 91160 LONGJUMEAU)

**Boîte Postale 40308 - 91163 LONGJUMEAU CEDEX**

☎ : 09 64 10 86 16 – 01 64 48 46 58

E-mail : [asl-lachevauchée@orange.fr](mailto:asl-lachevauchée@orange.fr)

Site Internet : <http://la-chevauchee.pagesperso-orange.fr>

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU VENDREDI 13 MARS 2015**  
**EXERCICE 2014**

Le 13 mars 2015 à 20h30, se sont réunis au siège social de l'Association Syndicale Libre Résidence la Chevauchée 1 ter rue Lavoisier à Balizy commune de Longjumeau, en assemblée générale ordinaire, les copropriétaires adhérents de l'association, sur convocation qui leur a été remise régulièrement, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Émargement de la liste des présents et vérification des pouvoirs et du quorum.

- 1) Désignation des assesseurs et secrétaire de la séance.
- 2) Compte-rendu de l'activité 2014 du Conseil Syndical.
- 3) Rapport financier, approbation des comptes (ci-dessous) de l'exercice 2014 et quitus.
- 4) Proposition et approbation du Budget prévisionnel 2015 (ci-joint) et Projets 2015-2016 ; vote.
- 5) Entretien des parties privatives : vote d'une modification de l'article 5 du règlement de copropriété (ci-joint).
- 6) Évolution et paiement des cotisations ; vote concernant une disposition particulière concernant les impayés (ajout dans l'article 8 du règlement de copropriété, ci-joint).
- 7) Point sur le dossier de la fibre optique ; vote donnant pouvoir au Conseil Syndical pour signer toute convention d'installation de la fibre optique dans la résidence.
- 8) Informations et réponses aux questions posées au cours de l'année 2014.

Après avoir comptabilisé les derniers arrivants, et après le contrôle des listes et pouvoirs, les feuilles de présence indiquent que **108** copropriétaires représentant **82 723** parts sont présents ou représentés soit **62,57 %** (**35** présents et **73** pouvoirs sur **170** copropriétaires).

Le Président Daniel PALLESCO déclare alors l'Assemblée Générale ouverte à 20h 50.

La majorité selon l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires *au moins 66 101 parts*), est atteinte et l'assemblée générale peut, en conséquence, se dérouler et délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Le Président remercie les copropriétaires présents et souhaite la bienvenue aux nouveaux acquéreurs arrivés dans notre résidence. Il présente au nom de l'association ses sincères condoléances aux familles qui ont perdu un être cher.

**1) Désignation des assesseurs et secrétaire de la séance.**

Le Président propose la désignation des assesseurs et du secrétaire de séance :

- Mme Estelle MELLOUKI comme assesseur
- M. Jacques MARQUET comme assesseur et secrétaire de séance

qui acceptent ces tâches.

Le Président signale l'absence excusée d'un Conseiller syndical, M. Thierry ROUILLARD, de permanence à son travail.

**2) Compte-rendu de l'activité du Conseil Syndical durant l'exercice 2014.**

Quelques photos et petites vidéos des activités passées ont été projetées durant la signature des actes de présence. D'autres photos ont illustré nos propos le long du déroulement de l'AG.

## **2-1- Principales activités et réunions du Conseil Syndical**

Comme pour les années précédentes, l'exercice 2014 a nécessité une implication importante du Conseil syndical compte tenu du plan de charge, qu'il s'agisse de la gestion courante (espaces verts, travaux, gestion administrative, etc.), de dossiers spécifiques (sécurité, berges du Rouillon, piste cyclable, etc.) ou de l'organisation d'activités dans la résidence (fête des voisins, sortie sur les champignons, etc.).

Ainsi les différentes réunions, séances de travail, rencontres et rendez-vous divers ont été comme toujours nombreux :

- Réunions mensuelles du Conseil Syndical,
- Travaux de préparation de l'AG 2014, distribution avec émargement des convocations à l'AG. Expédition des Lettres recommandées avec Accusé de Réception (LAR) pour les hors résidence et aux copropriétaires qu'il a été impossible de contacter,
- Déroulement de l'AG en mars 2014 puis élaboration du Compte Rendu (CR) de l'AG examiné et arrêté en Conseil Syndical,
- Travail de préparation et RDV avec la Mairie avant l'AG,
- Distribution des CR de l'AG et des avis, listes d'émargement. Retour des émargements de CR AG, expédition des LAR aux propriétaires hors résidence,
- Organisation de la chasse aux œufs,
- Réunions spécifiques sur l'avancement des travaux et suivi des travaux sur place,
- Fête de la nature, journée nettoyage de printemps avec des résidents,
- Fête des voisins,
- Préparation et tenue de la réunion publique sur la sécurité,
- Fête de la musique,
- Vide-garages,
- Découverte sur le terrain des champignons avec M. Pedro CERDENA,
- Préparation, impression, mise sous enveloppes et distribution des avis de situation de cotisations,
- Mise à jour du site Internet de l'ASL. Depuis 3 ans, ce site vous informe sur toutes les activités et événements de la résidence,
- Rencontres avec les entreprises,
- Réunions du Conseil de quartier,
- Préparation et impression des avis de situation de charges (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> rappels et mises en demeure), relance des débiteurs et rencontres avec les intéressés,
- Mise à jour des prélèvements SEPA (Single Euro Payments Area).

## **2-2- Rencontre concertation avec les représentants municipaux.**

M. Michel DUFFAU, présente la synthèse des principaux sujets abordés lors de la rencontre concertation avec les représentants municipaux qui a eu lieu à la Mairie le 11 mars 2014 avec la présence de Mme le Maire Sandrine GELOT-RATEAU et de Mme le Maire-adjoint en charge du quartier de Balizy-Gravigny Tania COUVREUR, et, pour l'association, MM PALLESCO, DUFFAU, WARTNER.

### **-Concernant le LOCAL SOCIAL :**

- Nettoyage des locaux : fait pour la salle de réunion au rez-de-jardin mais pas pour le rez-de-chaussée.
- Éclairage extérieur avec détecteur de présence pour accès à la salle de réunions : non retenu afin d'éviter les rassemblements de jeunes.
- Éclairage au-dessus de la porte d'entrée rue Lavoisier avec détecteur de présence : réalisé depuis.

- Le panneau "salle municipale" : il a été reconnu qu'il s'agissait d'une erreur, et les services techniques ont modifié le panneau.

**-Concernant la VOIRIE :**

- Demande de réfection/pose de bandes blanches, zébras - ceci en concertation avec le Conseil syndical - : pas entièrement suivie d'effet, trois passages piétons ont été réalisés, d'autres sont prévus.
- Demande de réfection des peintures des places de parking rue Voltaire : travaux réalisés.
- Remplacement du dos d'âne de la rue Voltaire par l'ajout de deux ralentisseurs dans la rue Voltaire au 1/3 et 2/3 selon plan retenu : accepté mais non réalisé ; d'autres ralentisseurs supplémentaires sont demandés pour les autres rues.
- Ajout de panneaux "attention enfants", sachant que beaucoup d'élèves, résidents ou non, passent dans la résidence : non retenu par la mairie.

**-Concernant les ESPACES COMMUNS :**

- Travaux nécessaires de consolidation de la berge du Rouillon avec SIAHVY, les berges se dégradant de plus en plus : toujours en attente malgré nos relances.
- Programme de mise en peinture des murs du transfo EDF : enfin réalisé. L'inauguration a eu lieu le 27 avril 2014.
- Déploiement de la fibre optique pour les maisons individuelles : non encore réalisé pour Balizy-Gravigny (2015-2016). Les fournisseurs d'accès actuellement utilisés par les résidents ne sont pas compatibles avec les prestataires privés d'Europe-Essonne (voir plus loin concernant la dernière réunion sur le sujet).

**2-3- Les réunions du Conseil de Quartier** exposées par M. Daniel PALLESCO :

Au cours de cette année 2014, peu de réunions car période d'adaptation de la nouvelle équipe municipale suite aux élections municipales de mars. Une nouvelle charte a été rédigée et la forme et les réunions du Conseil de Quartier ont été remaniées. La première réunion du CQ de Gravigny-Balizy s'est déroulée le 27 novembre 2014 pour établir l'ordre du jour de la réunion publique du 18 décembre 2014.

Les points développés lors de ces réunions publiques de quartier peuvent être lus dans les *Magazines* de Longjumeau distribués dans les boîtes à lettres ou sur le site Internet de la Mairie de Longjumeau.

**2-4- Les activités organisées par le Conseil Syndical** exposées par M. Jacques MARQUET :

**- L'opération relais citoyens neige.**

Les conditions climatiques n'ont pas nécessité d'intervention particulière de notre part alors même que pour la première année la municipalité a mis à notre disposition des bacs à sable. Nous en reparlerons au titre des projets 2015-2016.

**- La chasse à l'œuf.**

Réalisée par le CS et le concours de résidents, le samedi 5 avril 2014 pour les enfants et petits-enfants de 2 à 7 ans de la Chevauchée, avec un intérêt toujours très marqué de la part des familles. Comme d'habitude la chasse s'est clôturée par un verre de jus de fruit.

**- La fête des voisins.**

Le 23 mai 2014, pour la cinquième année, nous avons organisé pour toute la résidence une fête unique des voisins qui a été très appréciée par un nombre important de participants. Nous avons eu la visite de Mme Tania COUVREUR Maire-adjoint et de conseillers.

**- La Fête de la Nature, journée nationale de nettoyage des rives des rivières.**

Comme chaque année, le Conseil Syndical a organisé le 24 mai 2014 une demi-journée de nettoyage de la Résidence et des rives du Rouillon. Concernant le Rouillon l'opération a été organisée conjointement avec l'ALBG et portait sur le bois des Templiers (intervention de l'ALBG) et la portion comprise entre la route de Corbeil et la voie du RER (intervention de l'ASL La Chevauchée). Nous avons ainsi fait une récupération importante d'objets divers dans le lit du Rouillon.

**- Connaissance des champignons.**

M. CERDENA, résident de La Chevauchée, spécialiste des champignons, réalise, dans le cadre d'une association mycologique, des exposés et conférences ainsi que des sessions de formation en la matière.

Sur sa proposition, une "promenade cueillette de champignons" a pu être organisée le dimanche 27 septembre 2014 dans la forêt de Fontainebleau. La récolte a été peu fructueuse du fait des conditions climatiques mais dans une ambiance toujours très sympathique. Nous prévoyons de renouveler cette opération en 2015 avec M. CERDENA.

Proposées lors de l'AG de mars 2014, deux nouvelles activités se sont déroulées :

**- Fête de la musique**

Pour la première fois, l'ASL a organisé une fête de la musique le 21 juin 2014 sur la pelouse au rez-de-jardin du local syndical. Un concert gratuit en plein-air a réuni des musiciens amateurs de la résidence et une trentaine de spectateurs. Nous avons eu peu de musiciens mais nous en espérons davantage en 2015.

**- Vide-garages**

Suite à la proposition du Conseil syndical lors de la dernière AG de 2014 et pour la première fois, l'ASL avec le concours de Mmes Touraine et Salaün, a organisé un vide-garages le 13 septembre 2014. Les modalités strictes ont été respectées et tout s'est bien déroulé. Nous n'avons pas eu le temps, pour cette période de rentrée de septembre, de préparer des affiches dans la résidence mais des affichettes ont été distribuées dans les stands lors de la journée des associations et une annonce a été faite sur le site Internet des vide-greniers. Des visiteurs de la municipalité ont été satisfaits de la bonne tenue de l'évènement et de l'organisation. Vu le succès, nous reconduirons l'opération en 2015 en améliorant la publicité.

**3) Rapport financier, approbation des comptes (ci-dessous) de l'exercice 2014 et quitus.**

**3-1- Les dépenses**

**a/L'entretien des espaces verts** exposé par M. Michel DUFFAU.

Le Conseil syndical reste toujours vigilant sur les prestations et est souvent en contact avec M. PUCHE de VERESPACE, chargé de notre résidence, notamment lors des réunions périodiques. En

outre, nous sommes également régulièrement en contact avec les équipes du prestataire lors des interventions.

L'entretien des espaces verts est réalisé en 2 volets : l'entretien contractuel proprement dit (repère 10) d'une part et les plantations et élagages (repère 60) d'autre part.

**- Le contrat annuel.**

Pour l'année 2014, le montant contractuel de l'entretien des espaces verts s'est élevé à **26 656,00 €**. Ce montant est réglé en 10 mensualités d'avril à décembre, et, comme les années précédentes et futures, la dixième mensualité, dont la facture est reçue le 15 décembre, est payée en janvier de l'année suivante. C'est la raison pour laquelle la somme de **26 631,73 €** apparaissant dans le tableau financier (repère 10) est inférieure de **24,27 €** au montant contractuel 2014.

Pour l'année 2015, l'actualisation du contrat proposée par VERESPACE s'élève à **1,5 %**. L'application pure et simple de la formule de révision contractuelle aurait abouti à **2,1%**. Comme l'an passé, compte tenu du geste commercial consenti par le gérant de Verespace, nous avons renouvelé le contrat pour l'année 2015 pour un montant total de **27 055,74 € TTC**.

**- Les travaux de plantations et élagages**

Outre l'entretien contractuel des espaces verts (vu précédemment), l'entretien global des espaces verts regroupe également les plantations et les élagages indépendants du contrat avec VERESPACE. Nous n'avons pas réalisé tous les travaux prévus au budget.

En 2014 ont été réalisés et comptabilisés :

- Débitage d'un arbre mort tombé dans le Rouillon pour **686,40 €**.
- Abattage d'un acacia, coupe à ras du sol de 3 Sambucus [Sureau] au terrain de boules, et abattage d'un salix [saule] le long du Rouillon pour **4 112,40 €**

soit un montant total de **4 798,80 €** (repère 50).

Ainsi, l'**ensemble** des dépenses relatives aux espaces verts, comprenant le contrat annuel d'entretien de **26 631,73 €** (repère 10) les plantations et les élagages de **4 798,80 €** (repère 50) s'élève à **31 430,53 €**.

**- Les différents frais de fonctionnement** exposés par Mme Estelle MELLOUKI :

□ **Les frais de gestion** (repère 20) d'un montant de **3 770,67 €** concernent l'abonnement de la Boîte Postale 40308, les frais de timbres et les recommandés. En outre sont inclus les frais de fonctionnement bancaires et l'indemnité annuelle du gestionnaire dont l'augmentation actualisée est tacitement reconduite tous les ans. Il convient par ailleurs de rappeler que la gestion de l'ASL par un Président et un Conseil Syndical bénévoles permet de réaliser de très substantielles économies de plus de 15 000 €. Également les émargements recueillis par les conseillers lors des remises des convocations à l'AG ou du CR de l'AG, et les divers avis de situation de compte déposés dans vos boîtes à lettres, nous permettent de réaliser une économie non négligeable de **2 000 €** donc au total une économie minimale de 17 000 € soit 5 fois le montant de nos frais de gestion.

□ **Le montant annuel de l'assurance** (repère 30) est de **470,81 €** auprès de la Société Mutuelle d'Assurance des Collectivités Locales (SMACL) par l'intermédiaire des Assurances de l'Orge (courtier). Le contrat a été renouvelé au 01/01/2014 et en 2015 par tacite reconduction.

Nous rappelons que chaque propriétaire doit avoir une assurance propre pour ses biens et immeubles en toute propriété (Article 11 du cahier des charges).

□ **Les impôts fonciers 2014** (repère 40) pour le local syndical se sont élevés à **1 431 €**. Nous avons bien reçu, de la part de la Mairie, le remboursement partiel (les  $\frac{3}{4}$  prévus dans la convention-bail avec la Mairie) de **1 073,25 €** (repère 1040) en octobre 2014.

- **Les travaux généraux réalisés** développés par M. Roger WARTNER :

Les travaux différés en 2013, en raison des incertitudes concernant la berge du Rouillon, ont été réalisés en 2014.

**Les travaux généraux** (repère 60) s'élèvent à **15 013,90 €** somme légèrement inférieure au budget prévisionnel et concernent :

- En janvier 2014, réfection du sol en enrobé de l'aire de jeux [10 063,90 €] et création de l'escalier d'accès de la salle de réunions [2 530 €] soit pour **12 593,90 €** par ABTP.
- En mars 2014, fabrication, pose et mise en peinture d'une rampe le long de l'escalier d'accès à la salle de réunions pour **935 €** par Atelier GF.
- Fabrication, pose et mise en peinture de 2 rampes métalliques le long des escaliers au-dessus du parking Voltaire pour **1 485 €** en août 2014 par Atelier GF

M. Daniel PALLESCO poursuit avec la liste des dépenses :

Les **Frais divers** (repère 70) de **3 319 €** (plus élevés cette année à cause de factures réglées en décembre 2013 mais prélevées à la banque en janvier 2014), concernent principalement les frais de tirages, de papeterie, le téléphone/Internet, les manifestations comme la journée verte de nettoyage, la chasse aux œufs, la fête des voisins, etc.

Ainsi le **montant total des dépenses** de la Résidence s'est élevé à **55 435,91 €** en 2014 dans la limite du budget voté à l'AG 2014.

En tenant compte des petites régularisations comptables (repères 400 et 500) l'ensemble des charges d'exploitation s'élève à **55 561,88 €**.

En complément, le Président indique **la situation des impayés et retards de paiement**.

Outre les avis de situation trimestriels, nous avons été contraints de mettre en place depuis septembre 2014 des rappels pour les retardataires : le 1<sup>er</sup> en septembre, le 2<sup>ème</sup> en octobre, le 3<sup>ème</sup> en novembre avec mise en demeure et enfin le 4<sup>ème</sup> en décembre.

Ainsi, les propriétaires débiteurs au 31/12/2014 (**3 lots sur 170**) représentaient un montant total débiteur de **2 890,78 €** (repère 210) nettement inférieur à celui de l'an passé (4 798,96 € au 31/12/2013).

Comme dans toute copropriété bien gérée, les tableaux nominatifs des débiteurs et des créditeurs en fin d'année sont inclus dans la convocation que vous avez reçue. La liste des propriétaires débiteurs au 31/12/2014 est la suivante :

LOT	NOM	débiteurs au 31/12/2013	cotisations dues en 2014	versé en 2014	DEBITEURS au 31/12/2014	REMARQUES
62	LE POUL / FANTINEL	559,32 €	247,32 €	412,50 €	394,14 €	<b>ECHEANCIER EN COURS</b>
110	BAUER	204,39 €	272,52 €	408,78 €	68,13 €	<b>REGLE LE 3 MARS 2015</b>
157	DE CARVALHO	2 380,47 €	248,04 €	200,00 €	2 428,51 €	
Total :					2 890,78 €	

Rappelons à ce sujet que nos cotisations sont dues à terme à échoir, ce qui signifie un paiement en début de période et que la totalité du montant annuel doit être soldé avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année. Pour les personnes qui continueraient à ne pas respecter ce principe, nous envisageons l'obligation de prélèvement automatique. Un vote est prévu à ce sujet au point n°6 de l'ordre du jour.

Parmi les débiteurs ci-dessus, **1** propriétaire, le lot **110**, est maintenant à jour de ses cotisations de 2014. Il a rédigé son chèque après la date limite (le 3 mars 2015), apparaissant ainsi en impayé fin 2014.

Pour le lot **62** : nous avons mis en place un échancier avec prélèvements automatiques exceptionnellement mensuels et il sera à jour en 2016.

Pour le lot **157** : le redressement au 31/12/2014 n'a pas été suffisant et la somme restant due est donc maintenant plus importante. Nous avons adressé des lettres de mise ne demeure avec accusé réception et demandé au propriétaire de nous rencontrer et nous lui avons même rendu visite deux fois pour l'inciter à trouver une solution. En désespoir de cause nous envisageons des mesures plus officielles ; à ce titre nous avons commencé en saisissant le médiateur.

Un versement de 500 € promis en janvier a été effectué ce jour même (sous réserve d'encaissement), cependant la dette s'élèvera encore à 2 192,43 € au 31/12/2015 sauf versement complémentaire d'ici là.

Ainsi, à ce jour, sur les **170** propriétaires seul l'un d'entre eux est en impayé réel.

**Nous conseillons vivement, à tous ceux qui ne l'ont pas encore fait, d'opter pour le prélèvement trimestriel automatique des cotisations afin d'éviter tout désagrément et d'étaler les paiements au long de l'année.**

A ce sujet, nous envisageons de mettre en place un système de prélèvement mensuel pour l'ensemble des copropriétaires afin de rationaliser le traitement des cotisations comme cela se fait dans d'autres organismes. Cela éviterait les manipulations de chèques, les retardataires et diminuerait le travail fastidieux du suivi des cotisations et des relances. Cette proposition sera mise à l'ordre du jour de la prochaine AG en 2016.

### 3-2- Les recettes.

Mme Estelle MELLOUKI procède à l'examen du poste des recettes de l'année 2014.

- **Les ventes**, en nombre annuel sensiblement égal, ont rapporté **731,76 €** (repère 1020) de frais de dossier de mutation pour 7 changements de propriétaires.

#### VENTES REALISEES - EXERCICE 2014

95	16	LAVOISIER	DOBBELAERE	AMILLARD - CARON	27/12/2013
36	43	LAVOISIER	PACCOUD / SANTIN-JANIN	LESAUVAGE	30/12/2013
149	30	VOLTAIRE	CANEVET	TAVERNIER / LEBAUDE	13/01/2014
159	10	VOLTAIRE	Consorts DELPIERRE	DOS SANTOS / BORGES	23/01/2014
83	32	LAVOISIER	CHAPRON /LAGUILLIEZ	BEKKARI / COMMERY	28/02/2014
137	5	VOLTAIRE	GHENIN	MOURLON	20/04/2014
126	9	VOLTAIRE	LERAY	DA SILVA	30/04/2014

#### VENTES EN DEBUT 2015

(initialisées en 2014 et comptabilisées sur l'exercice 2015)

LOT	n°	RUE	VENDEUR	ACQUEREUR	DATE
35	45	LAVOISIER	VIGUIER	VIDRON / BERMENGO	16/01/2015

- **Le montant des intérêts** du compte sur livret BLEU pour 2014 s'élève à **438,39 €**, (repère 1030) somme sensiblement égale à celle de 2013.

- **Le remboursement partiel par la mairie** des impôts fonciers de 2014 (les ¾ des impôts payés par l'ASL) s'élève à **1 073,25 €** (repère 1040).

- **Le montant des cotisations reçues** par chèques ou prélèvements automatiques SEPA s'élève à **49 626,05 €**. En tenant compte des petits produits (repères 1020,1030 et 1040) d'un total de **2 243,40 €**, l'ensemble des produits s'élèvent à **51 869,45 €**.

Finalement, à fin 2014, un solde négatif d'exploitation de 3 692,43 € (repère 2000) apparaît puisque le montant total des charges est de **55 561,88 €**. Ce solde négatif a été compensé par une reprise sur le compte du Livret bleu.

Pour information, **la trésorerie** au **31/12/2014** s'élevait à **40 069,40 €** (repère 900) et se décomposait comme suit :

Disponibilités au 31/12/2014	
Valeurs	Montant
Compte épargne Livret Bleu	39 432,07 €
Compte de dépôts courant	637,33 €
<b>Trésorerie au 31/12/2014</b>	<b>40 069,40 €</b>

Ce total représente **84,2 %** du montant des cotisations d'une année que devraient théoriquement atteindre nos réserves.

Ce point souligne l'importance des réserves qui permettent, certaines années comme en 2014, d'avoir des dépenses supérieures aux recettes afin notamment de faire face aux imprévus et aux travaux.

En ce début d'exercice 2015, la situation financière, au 13/03/2015, est la suivante :

Valeurs	Montant
Compte épargne Livret Bleu	42 326.52 €
Compte de dépôts courant	3 297.60 €
<b>Total :</b>	<b>45 624.12 €</b>

### **3-3- Le Rapport des Contrôleurs Financiers**

M. Jacques MARQUET fait lecture du **Rapport des Contrôleurs Financiers** :

Au-delà du suivi régulier en cours d'année, les contrôleurs financiers Mme MELLOUKI et M. MARQUET se sont réunis lors de la réunion du Conseil syndical du 7 janvier 2015 pour procéder, sur la base des documents présentés, à la vérification des comptes de l'association pour l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2014.

Ils ont constaté que les éléments présentés concordent avec la comptabilité. Les contrôles effectués leur ont permis de vérifier l'exactitude de la comptabilité et l'existence de pièces justificatives probantes pour chaque opération vérifiée.

En conséquence, ils recommandent à l'assemblée générale d'approuver les comptes présentés, d'en donner quitus au Président.

Nous vous rappelons que les copropriétaires intéressés peuvent obtenir des informations sur la tenue des comptes, en toute transparence, sur demande de rendez-vous au Président.

### **3-4- L'Approbation des comptes de l'exercice 2014 et quitus.**

**Il est procédé, par un vote, à l'approbation par l'assemblée des comptes et à l'obtention du quitus au Président.**

**VOTE :**

**Pour = 108 Contre = 0 Abstentions = 0.**

**Résultat : Le compte-rendu de gestion et les comptes de l'exercice 2014 sont adoptés et quitus est donné au Président à l'unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés (article 24) et à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).**

Au nom du Conseil syndical, le Président remercie l'Assemblée de la confiance et du soutien ainsi exprimés.

### **3-5- Quelques précisions pour les nouveaux venus.**

M. Philippe HERVE complète les informations et rappels qui seront annexés au présent compte rendu d'AG.

**La gestion des opérations bancaires** s'effectue par liaison Internet sécurisée Cyber-MUT du CCM (Caisse de Crédit Mutuel) et par le guichet de Longjumeau.

Sauf cas particulier de certains propriétaires (échanciers de remboursement des dettes), les prélèvements automatiques (annuels, semestriels mais plus généralement trimestriels) sont effectués, selon la périodicité choisie, soit généralement aux dates suivantes : 05/01, 05/04, 05/07, 05/10.

Depuis janvier 2014 le service de prélèvement national a été remplacé par le service de prélèvement européen : le prélèvement *SEPA Direct Debit* ou SDD.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance 2009-866, relatif à la continuité des mandats de prélèvement, les consentements au titre du prélèvement national signés antérieurement sont restés valables pour le prélèvement SDD. Ainsi vous n'avez pas eu de démarche à accomplir auprès de votre banque.

Selon les usages de l'association, les relevés périodiques de comptes de situation, dont l'édition est automatique, tiennent lieu d'appels de paiement des cotisations et de justificatifs acquittés. Le nombre d'avis de situation permet à ceux qui n'ont pas opté pour le prélèvement automatique de ne pas oublier de régler en début de chaque période et d'obtenir ainsi que tout soit réglé au début d'octobre au plus tard.

Ces relevés périodiques (avis de situation de compte) sont adressés aux propriétaires n'ayant pas opté pour le prélèvement automatique en janvier, avril, juillet, septembre et, le cas échéant, rappels en octobre, en novembre et en décembre. Y figurent la situation au jour du relevé et le reste à payer pour l'année en cours.

Sauf pour les prélèvements automatiques, il est important de conserver ces relevés pour s'y référer lors de vos paiements afin d'éviter des montants inexacts ne correspondant pas au montant attendu pour la période. La formulation de ces relevés automatisés est régulièrement améliorée.

Le relevé d'avril 2015 sera joint au compte-rendu de l'AG.

#### **4) Proposition et approbation du Budget prévisionnel 2015 (au verso de la convocation) et Projets 2015-2016.**

##### **4-1- Présentation**

Mme Michèle SENECHAL présente le Budget prévisionnel 2015.

Il est préalablement indiqué que le **budget prévisionnel 2015** qui a été joint à la convocation n'est qu'une prévision des dépenses et des recettes la plus réaliste possible.

Il est possible que l'ensemble des prévisions, notamment en matière de travaux, ne soit pas réalisé entièrement durant l'année 2015 ou qu'à l'inverse, des travaux urgents non prévus s'avèrent nécessaires.

##### **-DEPENSES PREVUES au budget 2015**

Les premières lignes de dépenses ci-dessous correspondent aux dépenses répétitives annuelles et ont été chiffrées sur la base d'une simple actualisation du réel 2014.

L'ensemble des divers travaux de plantations et d'élagages, qui vont être développés tout à l'heure, se chiffre à **16 000 €**.

Désignation	Montant
Entretien contractuel des espaces verts	27 100 €
Frais de Gestion	4 130 €
Assurances	510 €
impôt foncier 2015	1 570 €
Plantations - Elagages	7 400 €
Travaux de réfection des chemins, parkings	8 600 €
Frais divers	3 800 €
<b>Total :</b>	<b>53 110 €</b>

L'ensemble des dépenses budgétées est donc de **53 110 €**.

##### **-RESSOURCES 2015 PREVUES**

En contrepartie, les ressources prévues totalisent les cotisations à recevoir en 2015 de **50 635 €** auxquelles vient s'ajouter l'ensemble des intérêts, frais de dossiers de ventes et la quote-part d'impôts de la mairie pour **2 475 €**, le total des ressources faisant **53 110 €**.

Désignation	Montant
Cotisations année 2015	50 635 €
Dossiers des ventes en 2015	815 €
Intérêts compte livret bleu pour 2015	480 €
Versement de la Mairie sur foncier 2015	1 180 €
<b>Total :</b>	<b>53 110 €</b>

Le budget ne nécessite donc pas de reprise sur le compte d'épargne.

**4-2- Les travaux futurs relatifs aux plantations et élagages** Exposé par M. Michel DUFFAU :

Les réunions régulières avec M. PUCHE de VERESPACE nous permettent de faire le point sur les travaux d'entretien et d'élagage des espaces verts tenant compte de vos éventuelles doléances. Le plus gros de l'entretien est déjà effectué selon le contrat d'entretien cité précédemment.

Voici les travaux supplémentaires actuellement prévus, certains étant déjà réalisés depuis janvier 2015 :

- Renouvellement de plantations de végétaux pour **2 000 €**,
- Élagages et tailles diverses d'arbres pour **5 400 €**.

L'ensemble de ces travaux représente un budget total de **7 400 €**.

#### **4-3- Les travaux d'entretien prévus pour 2015 et pour les prochaines années.**

M. Roger WARTNER expose :

En 2010 nous avons listé un ensemble de travaux d'entretien et de réfection à réaliser à court et moyen terme ; il reste, dans l'ordre du relevé et sans préjuger de leur urgence et de leur exhaustivité :

- Consolidation de la rive du Rouillon à plusieurs endroits.
- Reprise du dallage de certaines portions d'allées (ces travaux commencés les années précédentes se poursuivront progressivement au cours des années à venir).
- Aménagements pour le matériel de déneigement.
- Améliorations du local syndical.
- Divers petits travaux.

Pour 2015, les travaux suivants sont a priori retenus :

- Diverses portions d'allées pour **3 600 €**,
- Confection de 6 panneaux *propriété privée* pour **4 000 €**
- Divers achats d'outils et divers travaux pour **1 000 €**.

Soit un budget total de **8 600 €**.

Pourront s'y ajouter les travaux éventuels proposés lors des questions diverses à l'ordre du jour s'ils sont jugés nécessaires et réalistes, et, si le budget le permet.

Nous restons toujours en attente du SIAHVY pour la consolidation de la rive du Rouillon. Nous avons à nouveau saisi récemment la municipalité qui devait intervenir auprès du SIAHVY pour connaître l'évolution du dossier.

#### CONCERNANT L'UTILISATION DE L'AIRE DE JEUX

Suite à des nuisances et notamment des dégradations commises dans l'aire de jeux, nous avons mis en place une nouvelle fermeture avec un cadenas à combinaisons afin d'éviter l'utilisation intempestive par des visiteurs hors résidence et notamment d'adolescents et pré-adultes. Malheureusement, les cadenas ne sont pas efficaces car ils « disparaissent » régulièrement. Nous abandonnons cette solution. Il reste aux résidents à faire la surveillance, comme le font certains, pour éviter notamment des occupations intempestives. Nous avons budgété le remplacement du ressort de la porte pour que la fermeture soit automatique.

#### **4-4- Le Président procède au vote par l'assemblée de l'acceptation du budget 2015.**

**VOTE :**

**Pour = 108      Contre = 0      Abstentions = 0.**

**Résultat : Le budget 2015 est adopté à l'unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés (article 24) et à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).**

#### **4-5- Les diverses activités de 2015.**

M. Jacques MARQUET commence par exposer l'organisation de la prochaine **chasse à l'œuf**.

D'année en année nous constatons une participation importante. Pour cette cinquième année, encouragés par cette réussite, nous proposons à nouveau une Chasse à l'œuf pour les enfants et petits-enfants de 2 à 7 ans de la résidence le **samedi 4 avril**. Rendez-vous à 11h00 au local. La salle du local sera ouverte, vous pouvez si possible apporter la boisson, le café et chocolat chaud, etc.

#### **L'organisation de la prochaine fête des voisins**

Depuis les souhaits de l'AG 2010 et pour la quatrième année, nous avons organisé pour toute la résidence une fête unique des voisins qui a été très appréciée par les participants.

Pour l'année 2015, la Fête des voisins est prévue le **Vendredi 29 mai 2015** à partir de 19h00. Les personnes qui souhaitent participer à la préparation pourront se présenter au local syndical à partir **de 18h**.

#### **La Fête de la Nature, journée nationale de nettoyage des rives des rivières.**

Comme l'an passé nous organisons la Fête de la Nature / Journée nationale de nettoyage des rives des rivières. Elle aura lieu **samedi 23 mai 2015** le matin et concerne l'ensemble de la résidence. À l'issue des travaux de nettoyage un pot de l'amitié permettra de remercier les participants.

Les personnes qui souhaitent participer au nettoyage des rives du Rouillon et de l'ensemble de la Résidence sont priées de se rendre à 9h15 devant le local syndical.

Le Conseil syndical souhaite la participation de nombreux enfants lesquels se verront remettre un diplôme du Jeune Eco Citoyen.

#### **Déneigement.**

M. Philippe HERVE expose notre approche.

La Municipalité ne poursuivant plus sa démarche « Relais citoyens neige » nous avons néanmoins fait le nécessaire pour obtenir la mise en place de deux bacs de sable dans la résidence afin de nous permettre d'intervenir au sein de la résidence avant le passage des déneigeuses (cf. le magazine de janvier).

Dans ce contexte, le Conseil Syndical coordonne les opérations de déneigement à l'intérieur de la résidence, et les conseillers sont volontaires. Merci aux bonnes volontés d'apporter leur concours comme les années précédentes

Cette approche nous permet d'être plus efficaces.

#### **Exposé sur la connaissance des champignons.**

Au cours des années précédentes M. Pedro CERDENA a réalisé des séances de vidéo-projection dans la salle de réunion ainsi que des sorties cueillettes en forêt.

Nous envisageons de renouveler cette activité en 2015 à des dates qui vous seront communiquées ultérieurement.

## Fête de la Musique

Pour la deuxième année, l'ASL envisage d'organiser une fête de la musique le **samedi 20 juin 2015** sur la pelouse du jardin du local syndical. Un concert gratuit en plein air réunira des musiciens amateurs de la résidence et les spectateurs, que nous espérons en plus grand nombre cette année. Merci aux volontaires de se faire connaître.

## Vide-garages

Nous renouvelons cette année la proposition. Pour la deuxième fois, l'ASL et des résidents organiseront un vide garage le samedi **12 septembre 2015**. Les modalités strictes devront être respectées pour le bon déroulement. Nous préparerons des affiches à mettre dans la résidence, des affichettes seront distribuées dans les stands lors de la journée des associations et une annonce sera faite sur le site Internet des vide-greniers. Nous souhaitons une bonne tenue de l'évènement et la venue de nombreux visiteurs pour cette opération en 2015.

**D'autres projets** pourraient être envisagés selon les éventuelles propositions des colotis, par exemple concours de peintures et/ou de photographies sur le thème de la résidence La Chevauchée.

## **5) Entretien des parties privatives : vote d'une modification de l'article 5 du règlement de copropriété (ci-joint).**

M. Roger WARTNER expose :

### **5-1 Concernant la végétation débordant de la propriété des résidents**

Faute de taille d'entretien suffisante, il arrive que des haies plantées par des résidents à l'intérieur (et parfois même à l'extérieur !) de leur propriété débordent de manière plus ou moins importante sur les trottoirs allées ou espaces verts communs.

Selon les cas, les conséquences peuvent être visuelles entraînant une impression de négligence quant à la tenue de la résidence, mais aussi engendrer une gêne pour la circulation des piétons sur les trottoirs et allées.

Face à ces situations, le Conseil Syndical adresse, au plus, deux rappels aux intéressés pour que le nécessaire soit fait. Lorsque cette démarche reste sans effet, nous souhaitons pouvoir intervenir de manière plus contraignante en faisant appel à une entreprise spécialisée selon l'une des modalités suivantes:

- à la demande des intéressés auprès d'une entreprise de leur choix dans un délai d'un mois maximum après le 2<sup>ème</sup> rappel. Dans ce cas, ces derniers peuvent bénéficier d'un crédit d'impôts au titre des « services à la personne ».
- à défaut d'intervention dans le délai indiqué, le Conseil Syndical demande l'intervention de l'entreprise Verespace qui facturera la prestation à l'ASL, laquelle en demandera le remboursement aux intéressés. Mais il est à noter que dans ce cas les intéressés ne pourront pas bénéficier du crédit d'impôts.

Pour ce qui déborde sur les trottoirs (voies publiques) le Conseil syndical saisit les services municipaux qui interviennent directement auprès des intéressés.

Afin de pouvoir mettre en pratique cette disposition de manière incontestable, nous souhaitons l'intégrer au règlement de copropriété dans l'article 5 – Entretien des parties privatives.

### **5-2 Vote.**

Nous soumettons donc la résolution suivante au vote de l'Assemblée.

**Paragraphe soumis au vote dans l'article 5 du règlement de copropriété :**

**ARTICLE 5 – ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES**

Les propriétaires des pavillons ont la charge :

- de l'entretien et l'aménagement des parcelles attribuées en toute propriété sauf celles dont il est parlé ci-dessus (article 3-Parties communes).
- de l'entretien des limitations de parcelles et en assurent en particulier la taille saisonnière des haies séparatives de telle sorte qu'elles n'entraînent jamais de gêne, notamment sur les cheminements.
- de l'entretien et la réparation de leur raccordement individuel aux réseaux collectifs.

*Le texte définitif est complété par :*

***Dans l'éventualité où une taille d'entretien insuffisante des haies plantées par des résidents à l'intérieur de leur propriété privée amène ces dernières à déborder de manière plus ou moins importante sur les trottoirs, allées ou espaces verts communs, il en résulte des conséquences visuelles entraînant une impression de négligence quant à la tenue de la résidence, mais il en résulte aussi parfois une gêne pour la circulation des piétons sur les trottoirs et allées.***

***Dans ces cas, le Conseil Syndical adresse, au plus, deux rappels aux intéressés pour que le nécessaire soit fait.***

***Lorsque cette démarche reste sans effet un mois après le deuxième rappel, le Conseil syndical intervient de manière plus contraignante selon l'une des modalités suivantes :***

- ***le Conseil syndical demande l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien des espaces verts de la résidence qui facturera la prestation à l'ASL, laquelle en demandera le remboursement aux intéressés.***
- ***pour ce qui déborde sur les trottoirs (voies publiques) le Conseil syndical saisit les services municipaux qui interviennent directement auprès des intéressés.***

***Il est rappelé qu'il est interdit aux copropriétaires de planter à l'extérieur de leur propriété privée.***

**VOTE :**

**Pour = 108      Contre = 0      Abstentions = 0.**

**Résultat : La résolution de l'article 5 du règlement de copropriété est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés (article 24) et à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).**

**6) Évolution et paiement des cotisations ; vote concernant une disposition particulière concernant les impayés (ajout dans l'article 8 du règlement de copropriété).**

Ce point est présenté par M. Roger WARTNER.

**6-1- Evolution des cotisations.**

Conformément à la décision de la dernière AG du 14 mars 2014, les cotisations ont été portées à 0,383 € (0,383020308 €) par part et par an à compter du 1<sup>er</sup> janvier de cette année 2015. Lors de cette même AG, il a été indiqué que la prochaine augmentation était envisagée pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la décision devant en être prise au cours de l'AG 2017.

Aucun élément nouveau n'étant intervenu, cette perspective est maintenue et aucun vote n'est donc nécessaire aujourd'hui.

## **6-2 – Paiement des cotisations.**

Nous attirons votre attention sur une pratique qui engendre une large part des impayés et retards de paiements des cotisations.

Certains associés ont pris l'habitude, malgré nos fréquents rappels, de payer leurs cotisations avec retard, comme s'il s'agissait d'un règlement à terme échu alors qu'il doit l'être d'avance (terme à échoir) comme cela est rappelé en permanence, entre autres dans les comptes-rendus d'AG.

Ainsi, tous les associés en retard de paiement (certains à hauteur d'une année de cotisations voire plus) figurent donc sur la liste nominative des débiteurs au 31/12/2014.

Parmi les actions menées pour éviter et régulariser leurs arriérés, nous cherchons à mettre en œuvre avec les intéressés de bonne foi, qui ne peuvent payer en une seule fois, des solutions amiables de régularisation, notamment par le biais d'échéanciers les engageant à payer régulièrement une partie des arriérés en sus de la cotisation courante.

Cette approche permet d'éviter les contentieux juridiques lourds qui devraient être mis en œuvre à défaut d'accord.

Néanmoins il arrive que des engagements ne soient pas tenus. Aussi, afin de rendre cette approche plus efficace en limitant les risques de non-respect des échéanciers, nous souhaitons imposer comme contrepartie pour la signature d'un tel protocole, l'acceptation par les intéressés d'une **autorisation de prélèvements mensuels des échéances** (chaque échéance étant constituée d'un douzième de la cotisation de l'année en cours plus une quote-part de l'arriéré, cette dernière étant définie au cas par cas).

L'article 8 du règlement de propriété serait modifié comme suit :

### **ARTICLE 8 – RECOUVREMENT DES COTISATIONS (Règlement de propriété)**

*Les cotisations sont à payer à terme à échoir selon la périodicité choisie (trimestrielle, semestrielle, annuelle). En cas d'impayés, l'ASL se réserve la possibilité d'engager toute action jugée nécessaire à défaut d'accord concernant un étalement de la dette (cf. article XVIII des Statuts).*

***Parmi les actions menées pour éviter et régulariser les impayés, nous mettons en œuvre avec les débiteurs de bonne foi, qui ne peuvent payer en une seule fois, des solutions amiables de régularisation, notamment par le biais d'échéanciers les engageant à payer régulièrement une partie des arriérés en sus de la cotisation courante.***

***En contrepartie, la signature d'un tel protocole impose l'acceptation par les intéressés d'une autorisation de prélèvements mensuels des échéances (chaque échéance étant constituée d'un douzième de la cotisation de l'année en cours plus une quote-part de l'arriéré, cette dernière étant définie au cas par cas).***

*En tout état de cause, les sommes dues sont récupérées auprès du notaire en cas de vente du pavillon.*

## **6-3 – Vote.**

Nous soumettons donc cette disposition au vote de l'assemblée en intégrant au Règlement de Copropriété, le texte ci-dessus, la rendant ainsi applicable à tous sans contestation possible.

Il est procédé au **vote par l'assemblée de l'acceptation de l'article 8 complété comme indiqué ci-dessus** :

**VOTE :**

**Pour = 108**

**Contre = 0**

Abstentions = 0.

**Résultat** : Le nouveau texte de l'article 8 du règlement de copropriété est adopté à l'unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés (article 24) et à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).

#### **6.4 Perspective d'évolution des modalités de règlement des cotisations**

Jusqu'à maintenant, le règlement des cotisations s'effectue selon différentes modalités possibles :

- mode de paiement : chèques ou prélèvements automatiques
- périodicité : trimestrielle, semestrielle ou annuelle (ainsi qu'exceptionnellement mensuelle dans le cadre de protocoles de régularisation d'arriérés)

Bien entendu, les paiements par chèques ainsi que les différentes périodicités entraînent un surcroît de travail (rappel des échéances, situations de comptes individuelles, suivi des règlements, rappels des retardataires, etc.) mais surtout donnent souvent lieu à des paiements tardifs, voire très tardifs, sans respecter les échéances.

Pour pallier ces inconvénients, le CS a entamé une réflexion qui pourrait déboucher sur une généralisation des prélèvements automatiques mensuels.

Cette solution présenterait deux avantages essentiels:

- pour chaque associé: étalement du paiement de la cotisation tout au long de l'année moyennant un montant mensuel modeste,
- pour l'ensemble de l'Association Syndicale: plus de retards de paiements et limitation au maximum des impayés.

Cette approche qui s'imposerait donc à l'ensemble des membres de l'ASL ne peut bien entendu être décidée qu'en AG.

Nous vous informons d'ores et déjà que cette question sera débattue et fera l'objet d'un vote lors de l'AG de mars 2016.

#### **7) Point sur le dossier de la fibre optique.** Présenté par Jacques MARQUET :

##### **7-1) Le déploiement de la fibre optique sur les hameaux.**

Rappel du projet de la communauté d'agglomération Europ'Essonne : déploiement d'un réseau public de fibre optique sur le territoire d'Europ'Essonne par l'entreprise TUTOR (entreprise délégataire), pour les portions non couvertes par les grands opérateurs privés. [Extraits de la Réunion de quartier du 18/12/2014].

TUTOR n'est pas un opérateur commercial, il déploie sans discrimination et loue ensuite son réseau à des opérateurs privés.

Point d'avancement du projet : mise à disposition d'un local municipal via une convention pour la création du nœud optique, puis maillage du territoire concerné sur Longjumeau (dont les hameaux).

Raccordement à la fibre optique : d'ici la fin de l'été 2015, phase opérationnelle en cours et délais contractuels (opération budgétée dans les comptes d'Europ'Essonne et planifiée avec l'entreprise délégataire).

Dès que la possibilité d'être raccordé sera effective, une réunion publique sera organisée pour informer les Longjumellois des moyens à leur disposition : pour les pavillons, pour les copropriétés, pour les entreprises...

## **7-2) Le déploiement de la fibre optique sur La Chevauchée.**

### ***Pas de nécessité de signer une convention.***

Lors de l'envoi de la convocation à l'AG, il semblait qu'une convention devait être signée entre l'ASL et la société TUTOR chargée par EUROP'ESSONNE de la mise en place du réseau de fibre optique.

Dans cette perspective, nous avons prévu un vote en AG pour donner pouvoir au Conseil Syndical pour signer toute convention d'installation de la fibre optique dans la résidence.

Or, suite à une rencontre le 11 février dernier avec M. Philippe LOUIS, chef de projet de TUTOR, il s'avère qu'une telle convention n'est pas nécessaire.

Il n'y a donc pas lieu de procéder au vote initialement prévu, alors que cette démarche est nécessaire dans de nombreuses ASL qui gèrent en copropriété la totalité de l'espace concerné (espaces verts, voirie, immeubles, notamment).

### ***Le contexte à Longjumeau.***

Mais, pour ce qui nous concerne, après approfondissement et divers contacts, il s'est avéré que cela ne pouvait être une obligation pour nous.

En effet, à la Chevauchée, la voirie (par où arrive le réseau de téléphone) a été concédée à la Commune il y a plus de 40 ans et fait donc partie du domaine public. Ainsi pas d'obligation de convention pour l'installation du réseau de fibre optique.

La Ville de Longjumeau a été classée en « ville à forte densité ». Ce classement oblige à ouvrir à tous les opérateurs le réseau qui sera mis en place.

Sur Longjumeau, Orange et Free ont commencé le déploiement du réseau en centre-ville, mais ne sont pas allés jusqu'au bout (pour des raisons propres à ces entreprises).

Cela a amené une réflexion, puis une décision au sein de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (CAEE) à laquelle nous appartenons, de mettre en place un Réseau d'Initiative Publique (RIP) pour combler les défaillances des grands opérateurs.

Le choix s'est porté sur la société TUTOR pour le déploiement de la fibre optique.

Le Conseil syndical a rencontré Rémi BETIN, maire-adjoint (urbanisme, transports et ville connectée), puis Philippe Louis, responsable de TUTOR pour notre secteur et recueilli des informations auprès d'Orange et de la CAEE.

### ***La situation aujourd'hui.***

La société TUTOR a été chargée de l'installation de l'infrastructure de la fibre optique sur notre Résidence. Celle-ci devrait être terminée à la fin de septembre 2015.

Dès lors, TUTOR a l'obligation d'en informer l'ensemble des fournisseurs d'accès internet (FAI) dans un délai maximal de 3 mois. Chacun de ceux-ci pourra, dès lors, démarcher commercialement les résidents de la Chevauchée.

La démarche : quand l'infrastructure est installée totalement dans la Résidence (c'est-à-dire, arrivée à la porte du jardin de chacun), il faudra manifester son intention d'accès à la fibre optique.

Dès lors, TUTOR fera arriver celle-ci et l'équipement nécessaire au domicile des intéressés. La dernière étape sera la mise en service par le FAI (Fournisseur d'Accès à Internet) choisi.

A l'heure actuelle, un opérateur national (SFR-Numéricâble) a pris position et sera présent. Il y aura aussi d'autres opérateurs conventionnés avec TUTOR et la CAEE. Ils ont pour nom : Comcast, France Citévision, Kiwi, K-Net, Ozone et Wibox.

Les autres opérateurs nationaux (Free, Orange et Bouygues) n'ont pas encore pris position.

Pendant les travaux de déploiement de la fibre optique dans la Résidence, des imprévus peuvent survenir du type « bouchon » sur une partie du fourreau, empêchant le passage de la fibre optique.

Dès lors, trois cas de figure :

- l'incident se trouve sous la voirie : la charge des travaux nécessaires incombe à Orange
- l'incident se trouve dans une partie commune : cette charge incombe à l'ASL
- l'incident se trouve dans une propriété : cette charge incombe au propriétaire.

### ***En guise de conclusion.***

Ce dossier est, enfin, débloqué et avance bien. La fibre optique devrait arriver chez toutes les personnes intéressées pour cette fin 2015. Mais, rappelons-le, il n'y aucune obligation de passage à la fibre optique, chacun étant libre de demander ou non son raccordement.

Pour information, le sondage effectué lors de la distribution avec émargement des convocations pour l'AG a permis de relever les divers fournisseurs d'accès Internet des résidents :

Orange = 26% ; Free = 37% ; SFR-Numericable= 21% ; Bouygues = 4% ; Autres = 12%

Une réunion publique de quartier aura lieu le mardi 31 mars à 20h (salle du centre de loisirs de Balizy). Une réunion d'information sur la fibre aura lieu à la Mairie le jeudi 2 avril à 18h30 (salle Manouchian) avec TUTOR.

**Avant de passer au dernier point à l'ordre du jour**, le Président profite de l'occasion pour remercier tous les conseillers pour leur participation constante et efficace durant cette période.

Nous vous rappelons qu'en cas de vacance d'un ou plusieurs postes de conseillers (par démission par exemple) et si le Conseil Syndical l'estime nécessaire, les candidatures reçues par le Président sont examinées par le Conseil Syndical pour d'éventuelles cooptations, puis présentation aux suffrages de l'AG suivante, pour une période n'excédant pas la durée du mandat du sortant.

Le prochain renouvellement du Conseil Syndical aura lieu lors de l'AG de mars 2016. Les candidatures éventuelles sont à adresser au Conseil Syndical par écrit avant le 1er décembre 2015.

Le Conseil Syndical est actuellement composé de 8 membres comme suit :

- Le Président : M. PALLESCO
- Les Vice-Présidents : M. DUFFAU et M. WARTNER
- Les Contrôleurs Financiers : Mme MELLOUKI et M. MARQUET
- Les Conseillers : Mme SENECHAL, MM. HERVÉ, ROUILLARD.

Il est rappelé par ailleurs que les copropriétaires souhaitant participer ponctuellement aux travaux du Conseil Syndical, sans devenir pour autant conseillers syndicaux permanents élus, peuvent également se faire connaître pour être sollicités en cas de besoin.

**8) Informations et réponses aux questions posées par écrit au cours de l'année 2014.** Présenté par Michèle SENECHAL.

**Info Concernant les réunions de jeunes**, lorsque la présence de groupes de jeunes sur nos espaces verts entraîne des nuisances sonores et des déchets il est rappelé que les résidents qui constatent ces problèmes doivent immédiatement en informer les services de Police et/ou le médiateur des jeunes comme cela a été rappelé lors de la réunion publique de quartier du 18 décembre 2014.

**Info sur les déchets végétaux et objets encombrants ou poubelles** : Il est rappelé qu'ils doivent être déposés la veille au soir du ramassage et pas avant (ils ne doivent pas rester une semaine sur le trottoir ni empiéter devant les voisins, y compris après la collecte). D'autre part Le SIOM ne collecte pas les végétaux en vrac ni les fagots de grande taille, etc. Les dates de ramassage sont communiquées tous les mois sur le magazine municipal.

**Questions de M. Robert, Lot 80, 38 rue Lavoisier** : Il demande des précisions sur le saule coupé (plainte du voisinage ou autre ?) ; il demande des précisions sur la situation des rues qui ne seraient pas encore à la ville selon un notaire mais avec une sorte de bail entre la mairie et l'ASL ; peut-on dire à Verespace lors des travaux d'élagages ou autres de le dire car pour prouver la faute c'est difficile.

**Réponse** : Concernant le saule, suite à la chute de branches ayant failli blesser quelqu'un, nous avons sollicité l'avis de la société Verespace quant à l'état de l'arbre en question, avis selon lequel il convenait de l'abattre en raison de probables nouvelles chutes de branches à venir.

Il est à noter qu'en règle générale nous ne nous résignons qu'en tout dernier ressort à décider de l'abattage d'un arbre. Il convient de signaler également qu'un proche voisin se plaignait depuis fort longtemps de subir des nuisances du fait de la présence de cet arbre. En tout état de cause nous ne pouvons prendre aucun risque en matière de sécurité.

En ce qui concerne la propriété des rues il est vrai que le transfert à la municipalité n'a pas été complètement acté au plan administratif bien que nous disposions de la délibération du Conseil municipal de 1973 décidant d'intégrer dans le domaine public communal les rues de la résidence La Chevauchée. En tout état de cause la municipalité assume les responsabilités de propriétaire depuis plus de 40 ans (entretien, éclairage stationnement, vitesse, etc.).

Quand il y a des interventions comme l'égoutage, seuls les proches voisins sont informés. Si des problèmes se présentent, il convient d'en informer le Conseil syndical qui règle la question avec Verespace.

**Question de M. PARAUD, Lot 89, 28 rue Lavoisier :** En rentrant du travail mercredi 11 mars au soir, j'ai croisé un type qui remontait la rue Lavoisier d'une façon particulière, sans aucun but, sans aucun sac, et cela à un pas très lent, en regardant chaque maison à plusieurs reprises (aller-retour). Je soupçonne fortement cette personne de faire du repérage en vue de préparation de visite de maison. Je vous sollicite afin de conforter les autres copropriétaires à être vigilants pour eux et pour les autres en cas de constatation d'autre phénomène de ce type.

**Réponse :** Lecture faite de cette communication à l'assemblée.

**Question de Mme SALAÜN, Lot 22 , 74 rue Lavoisier:** les lampadaires du petit pont vers la gare ne fonctionnent plus.

**Réponse :** Le point de l'éclairage public est à l'ordre du jour de la réunion du Conseil syndical avec les représentants de la Mairie en avril prochain. Nous rappelons que chacun peut envoyer un mail ou signaler en mairie tout défaut de fonctionnement constaté.

**Question de M. MARQUET, Lot 158, 12 rue Voltaire :** Il fait état d'une altercation avec un résident qui roulait trop vite dans la résidence et demande qu'un rappel général soit fait du respect de la limitation de la vitesse à 30 km/h.

**Réponse :** Le Conseil syndical rappelle que tout un chacun peut faire des remarques aux personnes qui se comportent de la sorte. Cette question est aussi à l'ordre du jour de la prochaine réunion avec les représentants municipaux.

**Question de M. CHAPLAIN, Lot 14, 90 rue Lavoisier :** Il signale le problème de stationnement en fonction des sorties scolaires et des utilisateurs de la salle de réunions.

**Réponse :** Le Conseil syndical demandera à la mairie de sensibiliser les utilisateurs de la salle sur ces problèmes de stationnement. Quant aux parents qui déposent et reprennent les enfants, nous en parlerons également.

**Question de M. TOUZEAU, Lot 165, 4 rue Lavoisier :** Il évoque la nécessité de la pose d'un ralentisseur à l'entrée de la rue Lavoisier afin d'obliger à réduire la vitesse compte tenu de l'accès des enfants à l'école.

**Réponse :** Cette question importante est également à l'ordre du jour de la prochaine réunion avec la Mairie.

**Question de M. DUFFAU, Lot 100, 92 rue Voltaire :** Il informe l'AG de la présence de chenilles processionnaires dans un cèdre près du local syndical. La mairie nous avait alertés sur la présence de deux cocons qui ont ainsi été enlevés et détruits par les membres du Conseil syndical.

Quelques rappels utiles sont joints en annexe au CR de l'AG (Annexes 1-2-Financière).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 h 30.

Le Président invite alors les participants pour le pot de l'amitié.

Le Président :



M. PALLESCO Daniel

Le Secrétaire de séance :



M. MARQUET Jacques

## **ANNEXE 1**

### **QUELQUES OBSERVATIONS, POUR LES NOUVEAUX (ET LES ANCIENS) PROPRIÉTAIRES**

#### **Concernant le bâtiment syndical**

La convention bail avec la Mairie de Longjumeau, relative à la mise à disposition du local syndical pour diverses associations longjumelloises, a été actualisée, renouvelée et signée par Mme le Maire et le Président en 2011. Nous rappelons également que dans ce local toutes réunions politiques, religieuses et à caractère de festivités sont exclues.

L'ASL La Chevauchée y possède son siège et son bureau et utilise la salle de réunion du RdCh pour ses assemblées générales.

La Mairie loge les bureaux de 2 associations (FNACA, LIONS CLUB) et met à disposition d'associations (non politiques, non religieuses) la grande salle. En contrepartie, la Mairie rembourse les  $\frac{3}{4}$  des impôts locaux et assure l'entretien du bâtiment syndical.

#### **Concernant la circulation à La Chevauchée.**

N'ayant toujours pas obtenu de la mairie, malgré nos demandes réitérées, des panneaux supplémentaires de réduction de vitesse ou de ralentisseurs, nous demandons aux familles, pour leur bien et celui de leurs enfants, de respecter et de faire respecter l'obligation d'une conduite à faible vitesse dans les rues de la résidence, la limitation étant de 30 Km/h .

Nous rappelons qu'antérieurement il a été admis avec les services de Police que le stationnement soit toléré à cheval chaussée/trottoirs bien que les emplacements ne soient pas matérialisés au sol. Nous sommes tous bien conscients qu'il n'y a pas suffisamment de places de stationnement, que cela n'ira pas en s'améliorant et que seuls les efforts de chacun permettront de faire face à la situation.

Rappelons que le stationnement à cheval sur le trottoir n'autorise pas pour autant d'empiéter sur les pelouses : les conducteurs sont priés de respecter les espaces verts dont nous payons tous l'entretien, et de garer leur voiture correctement.

#### **Au sujet du paiement des cotisations.**

Tous les ans, le Président met en place la distribution des avis de situation de comptes avec un rythme régulier, et pour que les derniers paiements des retardataires soient absolument réalisés **avant le 10 décembre** afin que la dernière remise de chèques soit créditée sur le compte par la banque avant la fin décembre.

Rappelons, pour les anciens comme pour les nouveaux propriétaires, que les cotisations dues sont provisionnelles (d'après Article 7 du cahier des charges) et sont payables au début du trimestre donc à terme à échoir et non pas à terme échu. Ainsi le 1<sup>er</sup> trimestre doit être payé au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier, le 2<sup>ème</sup> trimestre le 1<sup>er</sup> avril, le 3<sup>ème</sup> trimestre le 1<sup>er</sup> juillet et le 4<sup>ème</sup> trimestre le 1<sup>er</sup> octobre. **LA TOTALITE** de vos charges pour 2015 devra donc être **réglée AVANT le 1<sup>er</sup> octobre 2015**.

Attention : Tous les propriétaires qui n'ont pas déposé leur chèque de règlement avant le 10 décembre, date impérative, seront mécaniquement des débiteurs au 31 décembre et verront leur nom cité lors de l'AG suivante.

Pour éviter cette situation, nous préconisons le prélèvement automatique, actuellement utilisé par la moitié des propriétaires, c'est une solution fiable pour l'étalement régulier et sans retard du paiement des cotisations. Pour les personnes non présentes à l'AG, n'hésitez pas à demander les formulaires par téléphone ou par courrier ou auprès des conseillers.

## **ANNEXE 2**

### **- Quelques rappels utiles à tous -**

- Concernant la procédure à suivre dans le cas d'une demande de construction sur son terrain, il est rappelé qu'avant de construire un muret, une véranda, une clôture, etc. il faut d'abord demander l'accord à l'ASL par courrier, puis, après réponse de l'ASL, s'adresser à la mairie pour la demande de travaux ou un permis de construire.

- Concernant les parkings, il est rappelé que les parkings ne sont pas privés. Il est formellement interdit à tout copropriétaire lors d'une vente de préciser qu'il dispose d'une place de parking sur ces emplacements. Une place de parking ne peut en aucun cas être attribuée à un lot.

- Les copropriétaires peuvent obtenir toute information sur la tenue des comptes et il leur est possible à tout moment de les consulter et d'entendre toute explication nécessaire à leur compréhension, en toute transparence, sur demande de rendez-vous.

- Si vous avez des suggestions de travaux à formuler, adressez un courrier pour que nous puissions examiner et éventuellement planifier les travaux correspondants (devis, appel d'offres, la surveillance des réalisations, etc.). Ne pas téléphoner car c'est un écrit ou mail ([asl-lachevauchee@orange.fr](mailto:asl-lachevauchee@orange.fr)) identifié, daté et signé qui nous est nécessaire.

- Sauf cas exceptionnel ou d'urgence, les questions pour l'Assemblée Générale devront être posées par écrit, lettre ou mail ([asl-lachevauchee@orange.fr](mailto:asl-lachevauchee@orange.fr)) au plus tard 1 mois avant la date de l'Assemblée Générale. Les questions seront examinées au Conseil Syndical avant la prochaine AG. Il y sera répondu lors de l'AG ou par courrier ou mail si nécessaire.

### **Quelques numéros de téléphones utiles :**

- |   |  |
|---|--|
| - Police Municipale : 01 69 79 90 80  | - SOS Médecins : 0826 88 91 91                   |
| - Police Nationale : 01 69 79 23 70   | - Maison médicale de garde : 01 64 46 91 91      |
| - Gendarmerie : 01 69 79 50 50  | - Hôpital de Longjumeau : 01 64 54 33 33         |
| - Police-secours : 17   | - Clinique de l'Yvette + SOS Main: 0826 30 60 30 |
| - Pompiers : 18   | - Centre anti poison : 01 40 05 48 48            |
| - SAMU 91 : 15  | - Urgences vétérinaires : 01 64 48 81 39         |
| - Urgences dentaires : 01 69 10 00 40   | - Fourrière animaux : 01 60 77 45 67             |
| - Mairie de Longjumeau : 01 64 54 19 00 (tous les services)                     |  |
| - Lyonnaise des Eaux : 0810 833 833 – GDF : 0810 433 292 – EDF : 09 69 32 15 15 |  |
| - Médiateur pour les groupes de jeunes causant des nuisances : 06 75 07 78 46.  |  |

### **Bruit dans les locaux d'habitation et autres propriétés**

Vous pouvez utiliser des engins équipés de moteur bruyant et/ou occasionnant du bruit, d'une intensité sonore mesurée à 2 mètres (de l'engin) inférieure à 85 dB, aux jours et horaires suivants :

- Les **jours ouvrables**, de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 19 heures
- Les **samedis**, de 10 heures à 12 heures et de 16 heures à 19 heures
- Les **dimanches et jours fériés**, de 10 heures à 12 heures.

### **Collecte des déchets**

-**Ramassage des bacs jaunes** : tous les jeudis.

-**Ramassage des bacs grenats** : mardi, jeudi, samedi.

-**Collecte du verre** se fait par apport volontaire dans la colonne la plus proche qui se trouve à la gare de Balizy.

-**Collecte des sacs à végétaux** : tous les mercredis (une semaine sur deux de décembre à février).

-**Collecte des encombrants** : les premiers vendredis (qui suivent les premiers jeudis) du mois à Balizy.

-**La déchèterie de Ville Just**, Parc d'activités de Courtabœuf, CD 118, tel. 01 64 53 30 30 : du lundi au samedi de 9h à 17h45 sans interruption, le dimanche et certains jours fériés de 9h à 12h45. RAPPEL Fermeture les jours fériés suivants : 1er janvier, 1er mai, 14 juillet, 15 août, 25 décembre. L'accès est gratuit pour les habitants des communes du SIOM sur présentation d'un badge qui est délivré lors du premier passage sur présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

-**Le dépôt du Centre Technique Municipal (CTM)**: vous pouvez y récupérer des **sacs pour la collecte des végétaux** (sur présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile de moins de trois mois) mais aussi déposer les **Déchets Ménagers Spéciaux (DMS)** et les **déchets électroniques** (une armoire DMS est disponible au dépôt du CTM, vous pouvez déposer vos déchets dangereux, comme les pots de peinture, les solvants, les huiles de moteur, les batteries, etc.).

**ANNEXE FINANCIERE**

COMPTES D'EXPLOITATION 2014					
CHARGES			PRODUITS		
REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS €	REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS €
	<b>Charges courantes</b>			<b>Cotisations</b>	
10	Entretien contractuel des espaces verts	26 631,73 €	1100	Remises de chèques	25 358,83 €
20	Frais de gestion	3 770,67 €	1200	Prélèvements automatiques	24 267,22 €
30	Assurances	470,81 €			
40	Impôts fonciers 2014	1 431,00 €		<b>Sous total (4)</b>	<b>49 626,05 €</b>
50	Plantations - Elagages	4 798,80 €		<b>Autres produits</b>	
60	Travaux	15 013,90 €	1020	Dossiers des ventes en 2014	731,76 €
70	Frais divers	3 319,00 €	1030	Intérêts compte livret bleu pour 2014	438,39 €
			1040	Versement de la Mairie sur foncier 2014	1 073,25 €
	<b>Sous total (1)</b>	<b>55 435,91 €</b>		<b>Sous total (5)</b>	<b>2 243,40 €</b>
	<b>Charges exceptionnelles</b>			<b>Produits exceptionnels</b>	
400	Rejet des prélèvements (lot 62)	37,50 €	600	-	- €
500	Trop perçu sur prélèvements (Liste Trim1)	88,47 €	700	-	- €
	<b>Sous total (2)</b>	<b>125,97 €</b>		<b>Sous total (6)</b>	<b>- €</b>
	<b>TOTAL (1)+(2)</b>	<b>55 561,88 €</b>		<b>TOTAL (4)+(5)+(6)</b>	<b>51 869,45 €</b>
3000	<b>Solde créditeur (3)</b>	<b>- €</b>	2000	<b>Solde débiteur (7)</b>	<b>3 692,43 €</b>
	<b>GRAND TOTAL (1)+(2)+(3)</b>	<b>55 561,88 €</b>		<b>GRAND TOTAL (4)+(5)+(6)+(7)</b>	<b>55 561,88 €</b>

COMPTES DE BILAN 2014					
ACTIF			PASSIF		
REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS €	REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS €
2000	<b>Reprise Solde débiteur (7)</b>	<b>3 692,43 €</b>	3000	<b>Reprise Solde créditeur (3)</b>	<b>- €</b>
	<b>Valeurs en Fin d'exploitation :</b>			<b>Valeurs en Début d'exploitation :</b>	
	Compte épargne Livret Bleu	39 432,07 €		Compte épargne Livret Bleu	42 291,68 €
	Compte de dépôts	637,33 €		Compte de dépôts	1 470,15 €
900	<b>Trésorerie au 31/12/2014 (8)</b>	<b>40 069,40 €</b>	1000	<b>Trésorerie au 31/12/2013 (9)</b>	<b>43 761,83 €</b>
	<b>TOTAL (7)+(8)</b>	<b>43 761,83 €</b>		<b>TOTAL (3)+(9)</b>	<b>43 761,83 €</b>

**COMPTES DE L'EXERCICE 2014 (du 01/01/2014 au 31/12/2014)**

DEBIT			CREDIT		
REPERES	DESIGNATION	MONTANT €	REPERES	DESIGNATION	MONTANT €
10	Entretien contractuel des espaces verts	26 631,73 €	1000	<b>Reprise Trésorerie au 31/12/2013</b>	<b>43 761,83 €</b>
20	Frais de gestion	3 770,67 €	1010	Appel de fonds cotisations année 2014	47 592,00 €
30	Assurances	470,81 €	1020	Dossiers des ventes en 2014	731,76 €
40	Impôts fonciers 2014	1 431,00 €	1030	Intérêts compte livret bleu pour 2014	438,39 €
50	Plantations - Elagages	4 798,80 €	1040	Versement de la Mairie sur foncier 2014	1 073,25 €
60	Travaux	15 013,90 €	1050	Reprise charges copropriétaires débiteurs fin 2013	4 798,96 €
70	Frais divers	3 319,00 €	1060	Copropriétaires créditeurs fin 2014	62,01 €
	<b>Sous total (1)</b>	<b>55 435,91 €</b>			
200	Reprise copropriétaires créditeurs fin 2013	62,11 €			
210	Copropriétaires débiteurs fin 2014	2 890,78 €			
	<b>Sous total (2)</b>	<b>2 952,89 €</b>			
900	<b>Trésorerie au 31/12/2014 (3)</b>	<b>40 069,40 €</b>			
	<b>Total (1)+(2)+(3)</b>	<b>98 458,20 €</b>		<b>Total</b>	<b>98 458,20 €</b>